

## Einmalige Gelegenheit in Herzogenburg



Außenansicht

**Objektnummer: 6403/300**

**Eine Immobilie von Pascal Membir Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3130 Herzogenburg
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Wohnfläche:</b>	242,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	242,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pascal Membir

Pascal Membir Immobilien  
Hauptplatz 3  
3200 Ober-Grafendorf

T +43 676 6600287  
H +43 676 6600287

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













# Objektbeschreibung

## **Heller Rohdiamant in Zentrumsnähe von Herzogenburg - Finden Sie Ihr Wohnglück!**

Inmitten der Stadt Herzogenburg befindet sich diese charmante Liegenschaft.

Das großzügige lichtdurchflutete Wohnjuwel erstreckt sich auf *242 Quadratmetern Wohnfläche*. In den rund 7 Zimmern, Wohnräumen und Badezimmern, bieten sich die verschiedensten Entfaltungspotentiale. Verwirklichen Sie Ihren Traum eines Büros, eines Ateliers, eines Fitnessraums oder eines Hobbyraumes. Nennenswert ist ebenfalls, dass die Liegenschaft vollunterkellert ist und auch hier genügend Stauraum bietet.

Die gesamte Wohnfläche wurde teilweise kernsaniert und lässt sich mit etwas Geschick in ein wahres Schmuckstück verwandeln.

**Ebenfalls hervorzuheben ist, dass die Liegenschaft NICHT vom Hochwasser betroffen war.**

Die Liegenschaft gliedert sich wie folgt:

*Erdgeschoss / Separate Wohneinheit 1:*

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Bad
- WC
- Küche
- Wohnraum

*1. Stock / Separate Wohneinheit 2:*

- Vorzimmer
- Offene Wohnküche
- Schlafzimmer
- Bad mit WC
- Veranda / Wintergarten

*2. Stock / Separate Wohneinheit 3:*

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad
- WC

Jedoch bietet nicht nur das Haus viel Platz zum Wohlfühlen, auch das restliche Grundstück

weist ein enormes Potential auf. Ebenfalls befindet sich auf dem Grundstück eine Garage, ein Schuppen, ein Carport und eine überdachte Terrassenfläche.

In den vergangenen Jahren wurden zudem umfangreiche Renovierungen am Haus durchgeführt. Unter anderem:

- Kernsanierung Top 1 (2022)
- Vollwärmeschutz + Fassade (2017)
- Fenstertausch (2017)

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können zu Fuß in unmittelbarer Nähe erledigt werden.

Gerne können Sie sich jederzeit nach Vereinbarung eines Besichtigungstermins selbst von diesem Wohnraum überzeugen.

Die Bilder der Liegenschaft wurden uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Fotos vom Innenraum folgen in den kommenden Tagen.

Bei offenen Fragen oder einem Besichtigungswunsch stehe ich jederzeit telefonisch zur Verfügung.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <5.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap